
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verri Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 174.644,63	15

INCARICO

All'udienza del 23/06/2018, il sottoscritto Arch. Verri Maria Cristina, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email mc.verri@alice.it, PEC arch.m.verri@pec.archrm.it, Tel. 347 9257907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, piano Terra

DESCRIZIONE

Villetta posta al piano terra costituita da un soggiorno, cucina, tre camere da letto e da due bagni.-
L'immobile è in zona extra urbana del Comune di Nettuno (Rm) in località Trecancelli ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso.-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.-

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare sottoposta a procedura esecutiva confina con distacco con la particella 726, distacco con la particella 1467 e con Via Valcamonica salvo altri.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,90 mq	115,55 mq	1,00	115,55 mq	3,00 m	terra
Veranda	12,90 mq	12,90 mq	0,30	3,87 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	27,60 mq	32,27 mq	0,20	6,45 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				125,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.-

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica del Comune di Nettuno (Rm) località Tre Cancelli.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1994 al 29/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 728 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1514
Dal 07/01/1994 al 28/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 729 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 150
Dal 13/08/2002 al 14/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 729 Categoria A2 Cl.2 Rendita € 1.123,29

		Piano Terra
Dal 15/07/2009 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 729 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale mq Rendita € 1.123,29 Piano Terra
Dal 30/11/2011 al 25/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 728 Qualità fu d'accert Superficie (ha are ca) 1514
Dal 30/11/2011 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1430, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 30 Superficie catastale mq Rendita € 167,33 Piano Terra
Dal 30/12/2011 al 25/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1430, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 30 Rendita € 167,33 Piano Terra
Dal 26/06/2012 al 13/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1430, Sub. 501 Categoria C2 Cl.1, Cons. 22 Superficie catastale mq Rendita € 64,76 Piano Terra
Dal 26/06/2012 al 28/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1472 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1487
Dal 26/06/2012 al 28/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1472 Categoria F1
Dal 14/06/2013 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1430, Sub. 501 Categoria C2 Cl.6, Cons. 22 Superficie catastale mq Rendita € 143,16 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 05/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 729 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 1.123,29 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 28/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1430, Sub. 501 Categoria C2 Cl.6, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq Rendita € 143,16 Piano Terra

Dal 29/10/2018 al 28/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 729 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 137
Dal 29/10/2018 al 28/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1472 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1500
Dal 06/11/2018 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 729, Sub. 504 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 151 mq Rendita € 885,72 Piano Terra
Dal 29/10/2019 al 28/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 729, Sub. 504 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 151 mq Rendita € 1.048,41 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1472			F1						
	26	729	504		A2	2	7	151 mq	1048,41 €	Terra	
	26	1430	501		C2	6	22	26 mq	143,16 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
26	729				Ente Urbano		137 mq				
26	1472				Ente Urbano		1500 mq				

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ancorchè variata successivamente all'accesso eseguito dalla sottoscritta CTU. L'apertura del vano porta riportata sulla planimetria catastale, al momento dell'accesso e delle verifiche operate, risulta non più presente in quanto è stato chiuso il vano porta tra la cucina e la centrale termica. Non si è provveduto ad aggiornare la planimetria in atti poichè le difformità riscontrate dovranno preliminarmente oggetto di procedura CILA in sanatoria e solo successivamente presentare l'atto di aggiornamento Doc.Fa.-

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.-

PATTI

Non si è a conoscenza di eventuali patti.-

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato è abitato dall'esecutata si presenta in precarie condizioni igienico sanitarie per la presenza di un elevato numero di animali domestici all'interno della stessa ed il suo stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente è mediocre.-

PARTI COMUNI

Non ci sono parti in comune.-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù censo di livello o uso civico.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cordoli di cemento armato;
Esposizione: Sud;
Altezza interna utile 2.90;
Str. verticali: muratura in blocchetti di tufo;
Solai: in latero cemento costituiti travetti e pignatte;
Copertura: in piano con solaio in latero-cemento;
Pareti esterne ed interne: interne ed esterne con paramento d'intonaco civile;
Pavimentazione interna: in piastrelle di grès ceramico
Infissi esterni ed interni: in legno ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.)
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia;

Terreno esclusivo: giardino;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arcangelo Russo	26/11/2002	28842	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/12/2001	55157	38812
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Silvestroni	13/06/2003	244344	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/06/2003	26980	17835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Garufalo	13/03/2007	96005	14201
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/03/2007	26466	12928
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 12/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a roma 2 il 17/06/2003
Reg. gen. 26981 - Reg. part. 6558
Importo: € 202.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 23/02/2012
Reg. gen. 8930 - Reg. part. 1162
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime sulla quale è stato realizzato l'immobile è destinata secondo le previsioni del PRG del Comune di Nettuno a Zona Agricola S3.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo per l'effetto è stata presentata ai sensi dell'art. 32 L.47/85 istanza di sanatoria edilizia P.E. posizione 9684 e successivamente rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 64/2003 in data 28 febbraio 2003.-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n°64/2003.

Le difformità consistono nella realizzazione di un portico in ampliamento al fabbricato principale ed alla realizzazione di un magazzino in lamiera zincata.-

Per l'effetto sarà necessario predisporre e presentare una CILA in sanatoria presso il Comune di Nettuno per il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizioni delle parti eccedenti; questo elemento determina una decurtazione sul valore dell'immobile pari al 7,5%.-

Non si è provveduto a redigere l'APE poiché l'impianto non è dotato del libretto di manutenzione e verifica periodica.-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non di è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, piano Terra
 Villetta posta al piano terra costituita da un soggiorno, cucina, tre camere da letto e da due bagni.-
 L'immobile è in zona extra urbana del Comune di Nettuno (Rm) in località Trecancelli ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso.-
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1472, Categoria F1 - Fg. 26, Part. 729, Sub. 504, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 729, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1430, Sub. 501, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1472, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 188.805,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N°1** - Appartamento in villino ubicato in Nettuno Via Valcamonica 19 piano Terra .-
 Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al criterio sintetico comparativo, adottando quale parametro la Sc Superficie convenzionale. Per tale determinazione è stata eseguita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti nella zona prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame ed inoltre desumendo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, i valori di riferimento di compravendite eseguite nel Periodo I^ semestre 2018.- Dalle risultanze è emerso che il valore medio per abitazioni in analogia con quella oggetto della presenta stima è risultato pari ad €. 1.500,00.-
 Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario predisporre e presentare una SCIA in sanatoria oltre che all'esecuzione delle opere di ripristino valutati nel loro ammontare nella misura del 7,5% del importo determinato.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, piano Terra	125,87 mq	1.500,00 €/mq	€ 188.805,00	100,00%	€ 188.805,00
				Valore di stima:	€ 188.805,00

Valore di stima: € 188.805,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro stato d'uso e regolarizzazione urbanistica	7,50	%

Valore finale di stima: € 174.644,63

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N°1 - Appartamento in villino ubicato in Nettuno Via Valcamonica 19 piano Terra .-

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al criterio sintetico comparativo, adottando quale parametro la Sc Superficie convenzionale. Per tale determinazione è stata eseguita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti nella zona prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame ed inoltre desumendo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, i valori di riferimento di compravendite eseguite nel Periodo I^o semestre 2018.- Dalle risultanze è emerso che il valore medio per abitazioni in analogia con quella oggetto della presenta stima è risultato pari ad €. 1.500,00.-

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario predisporre e presentare una SCIA in sanatoria oltre che all'esecuzione delle opere di ripristino valutati nel loro ammontare nella misura del 7,5% del importo determinato .-

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Successivamente all'accesso sui luoghi eseguito in data 17.10.2018, e delle risultanze riferite con il deposito dell'elaborato peritale, l'esecutata ha posto in essere un aggiornamento della planimetria catastale in banca dati (tra l'altro non corrispondente allo stato dei luoghi per quanto attiene all'unità immobiliare residenziale) ed all'aggiornamento mediante nuovo tipo mappale degli identificativi dell'area di sedime del fabbricato. Posto ciò, i nuovi dati identificativi sono riportati nella sezione cronistoria catastale e nella sezione d'identificazione catastale. Alla luce di quanto precisato si è provveduto ad integrare l'elaborato peritale e tutti gli allegati con gli aggiornamenti d'individuazione degli immobili del caso e che comunque identificano inequivocabilmente gli immobili sottoposti alla procedura esecutiva.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 07/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verri Maria Cristina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure catastali (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratto di mappa (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali ed elaborati planimetrici (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione rilasciata dal Comune di Nettuno

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, piano Terra
Villetta posta al piano terra costituita da un soggiorno, cucina, tre camere da letto e da due bagni.-
L'immobile è in zona extra urbana del Comune di Nettuno (Rm) in località Trecancelli ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso.-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1472, Categoria F1 - Fg. 26, Part. 729, Sub. 504, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 729, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1430, Sub. 501, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1472, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di sedime sulla quale è stato realizzato l'immobile è destinata secondo le previsioni del PRG del Comune di Nettuno a Zona Agricola S3.-

Prezzo base d'asta: € 174.644,63

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.644,63

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1472, Categoria F1 - Fg. 26, Part. 729, Sub. 504, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 729, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1430, Sub. 501, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1472, Qualità Ente Urbano	Superficie	125,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo effettuato è abitato dall'esecutata si presenta in precarie condizioni igienico sanitarie per la presenza di un elevato numero di animali domestici all'interno della stessa ed il suo stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente è mediocre.-		
Descrizione:	Villetta posta al piano terra costituita da un soggiorno, cucina, tre camere da letto e da due bagni.- L'immobile è in zona extra urbana del Comune di Nettuno (Rm) in località Trecancelli ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso.-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata.-		